

BLOQUE IV. TEMA 2

EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015 POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

ESTRUCTURA.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS.

CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

DESARROLLO DE LA LEY DEL SUELO.

1. EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

Como se ha visto en el tema 1, la distribución de competencias de la CE y los estatutos de las CCAA, dejan poco margen normativo al Estado en materia urbanística y de suelo.

Es competencia exclusiva, asumida por las CCAA en sus estatutos, la “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.” (Ex art. 148.1.3ª CE)

Le queda al Estado la competencia para: (Ex art 149 CE)

- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. En este sentido citar como derechos afectados por el urbanismo:
 - Propiedad privada (del suelo), limitada por la función social establecida por Ley.
 - Libertad empresa y mercado.
 - Medio ambiente.
 - Acceso a vivienda digna.
- Legislación civil (...)
- Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.
- legislación sobre expropiación forzosa; (...) y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas.

Por tanto la Ley del suelo del TR RDL 7/2015 es una Ley que se promulga en ejercicio de estas competencias del Estado, dejando a las CCAA la regulación de las Leyes urbanísticas. Es una Ley de Derecho Civil, que fija el estatuto básico de la propiedad del suelo y fija normas básicas de ejercicio de deberes y obligaciones en relación al suelo, junto con las normas de valoración expropiatoria y valoración a efectos de cumplimiento de deberes y derechos urbanísticos y la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

De acuerdo con el art. 1 :

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- a) La **igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales**, relacionados con el suelo.
- b) Un **desarrollo sostenible**, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la **rehabilitación de los edificios y a la regeneración** y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley:

- c) **las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo**,
- d) **su valoración** y la
- e) **responsabilidad patrimonial** de las Administraciones Públicas en la materia.

2. ESTRUCTURA

El **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015** tiene 68 artículos distribuidos en 8 títulos, y 13 disposiciones adicionales, 4 disposiciones transitorias y 3 disposiciones finales, resultado de articular el TRLS2008 y la LEY 8/2013 RRR.

2.1. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

- **TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales**
- **TÍTULO I. Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos**
 - CAPÍTULO I. Estatuto básico del ciudadano
 - CAPÍTULO II. Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística
 - CAPÍTULO III. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo
 - CAPÍTULO IV. Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas
- **TÍTULO II. Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles**
 - CAPÍTULO I. Bases del régimen del suelo
 - CAPÍTULO II. Reglas procedimentales comunes y normas civiles
- **TÍTULO III. El Informe de Evaluación de los Edificios**
- **TÍTULO IV. Cooperación y Colaboración Interadministrativas**
- **TÍTULO V. Valoraciones**
- **TÍTULO VI. Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial**
- **TÍTULO VII. Función social de la propiedad y gestión del suelo**
 - CAPÍTULO I. Venta y sustitución forzosas
 - CAPÍTULO II. Patrimonios públicos de suelo
 - CAPÍTULO III. Derecho de superficie
- **TÍTULO VIII. Régimen jurídico**
 - CAPÍTULO I. Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal
 - CAPÍTULO II. Peticiones, actos y acuerdos
 - CAPÍTULO III. Acciones y recursos
 - CAPÍTULO IV. Registro de la Propiedad
- **[Disposiciones adicionales]**
- **[Disposiciones transitorias]**
- **[Disposiciones finales]**

2.2. TITULO PRELIMINAR:

Se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran resultado de la refundición de los dos textos legales ya citados. Así, **esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:** ([repetimos el art. 1 del TR](#))

- a) *La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.*
- b) *Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

2.3. TITULO I:

Lo dedica al **estatuto de derechos y deberes** de los sujetos afectados, que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado ([se desarrolla en el epígrafe III](#)).

Se fijan 4 estatutos:

1. **Del ciudadano.** (No necesariamente propietario del suelo. Pero que la función social le ofrece derechos y obligaciones en relación al suelo, independientemente de su titularidad.)
2. De la **iniciativa y participación** en la **actividad urbanística.** (De iniciar o tener participación en la actividad urbanizadora, independientemente de la titularidad del suelo.)
3. Del **propietario del suelo.** Facultades sobre el suelo. Que resultarán completadas por el estatuto del suelo contenido en la ordenación urbanística competencia de los municipios.
4. De la promoción de las **actuaciones urbanísticas.** (Estatuto jurídico de la propia actividad urbanizadora. Antes citábamos la facultad de participar o iniciar esta actividad. Ahora se completa el estatuto ya de la actividad urbanística.)

2.4. TITULO II:

- Fija los criterios de utilización del suelo y el mandato a las administraciones competentes a:
 - Proveer en ordenación urbanística suelo a urbanizar suficiente y necesario evitando especulación y preservando el suelo rural.
 - Destinar suelo adecuado y suficiente para usos:
 - Productivo.
 - Residencial
 - Con reserva de suelo protegido.
 - Atender a necesidades de accesibilidad universal e igualdad de trato.
 - Preservar el medio ambiente.
- **En cuanto a las bases de régimen del suelo propiamente dichas,** la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso, de manera que:
 - Se definen **dos situaciones básicas del suelo:** (que determinan los dos estatutos básicos del propietario.)
 - **Rural.**
 - **Urbanizado.**
 - Se define el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, básicamente en torno al principio de **equidistribución de beneficios y cargas** en la actividad urbanística.

2.5. TITULO III:

El **título III** regula el **Informe de Evaluación de los Edificios.** Los propietarios en tipologías de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente para que acrediten la situación en la que se encuentran sus inmuebles en relación con estos tres aspectos:

- a) La evaluación del **estado de conservación** del edificio.

- b) La evaluación de las **condiciones básicas de accesibilidad universal** y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La **certificación de la eficiencia energética** del edificio.

Cuando existiese un informe de una ITE que permita evaluar a) y b), se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe de evaluación del edificio.

La Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, del Tribunal Constitucional anula algunos artículos de la LRRR que hoy son reproducidos por el TLSyRU: **todos los relativos al IEE** (apartados 2 al 6 del art. 29, art. 30, DT2ª y DF1ª) y afectando de forma parcial a los artículos 4, 9, 22, 24, 42 y 43 (aspectos que servían de instrumento para facilitar las intervenciones en el medio urbano). El TC señala que el Estado no dispone de legitimación competencial suficiente para regular un informe de estas características. En todo caso, actualmente un gran número de CCAA ya habían aprobado su propia normativa de acuerdo con la regulación básica que introdujo el Estado, y por ello se puede acudir a la legislación autonómica.

2.6. TITULO IV:

Regula la **Cooperación y Colaboración Interadministrativas**.

2.7. TITULO V:

El **título V** aborda los **criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones**, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

(NOTA: Sobre este título se trata en temas posteriores de este mismo bloque.)

Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplazaba la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: **el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real**. En la Ley de Suelo, se desvincula clasificación y valoración, pretendiendo con ello frenar los movimientos especulativos. El objetivo es valorar “lo que hay”, no lo que “el plan dice que puede llegar a haber” en un futuro, que la propia ley consideraba incierto.

En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización.

2.8. TITULO VI:

El **título VI** se ocupa de las dos instituciones que dan garantía a la integridad patrimonial de la propiedad:

- **Expropiación forzosa**. Se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen.
- **Reversión y responsabilidad patrimonial**. Los supuestos de la ley anterior se adaptan a la concepción de esta Ley sobre patrimonios públicos de suelo y actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley 6/98 anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

2.9. TITULO VII:

El **Título VII** contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria, como la venta y sustitución forzosa y la regulación de los patrimonios públicos de suelo. El contenido del Título se cierra con una regulación del **régimen del derecho de superficie**.

2.10. TITULO VIII:

El **Título VIII** contiene una serie de preceptos que ya recogía el TRLS2008, entre los que se encuentran:

- Actuaciones con el Ministerio Fiscal por infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio.
- Normas sobre el Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS CIUDADANOS

La Ley del suelo, como ya hemos comentado en los epígrafes anteriores, se limita a regular las condiciones básicas en el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones constitucionales. En este sentido, no sólo contiene el estatuto de derechos y obligaciones del propietario del suelo sino también derechos y obligaciones de todos los ciudadanos en relación a cuestiones de derechos y libertades públicas tales como la función social del suelo, derecho al medioambiente, vivienda, etc.

El estatuto del ciudadano en relación al suelo se contiene en el título I, capítulo I del RDL 7/2015:

3.1. Artículo 5 Derechos del ciudadano

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

- a) **Disfrutar de una vivienda digna**, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y **en un medio ambiente y un paisaje adecuados**.
- b) **Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas** y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.
- c) **Acceder a la información** de que dispongan las Administraciones Públicas sobre **la ordenación del territorio**, la ordenación **urbanística y su evaluación ambiental**, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- d) **Ser informados** por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las **condiciones urbanísticas** aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.
- e) **Participar efectivamente** en los procedimientos de **elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental** mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
- f) **Ejercer la acción pública** para **hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística**, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

3.2. Artículo 6 Deberes del ciudadano

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

- a) **Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente** y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

- b) **Cumplir** los requisitos y condiciones a que la **legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.
- c) **Respetar y hacer un uso racional** y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los **bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos**.
- d) Respetar y contribuir a **preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico** y cultural **absteniéndose** en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier **actividad no permitidos**.

4. CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

El RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, contiene en su Título I, capítulo III, **el estatuto básico de la propiedad del suelo**.

Tal Texto se promulga en ejercicio de las competencias constitucionales del Estado para regular las bases del ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones constitucionales. Fundamentalmente en relación al derecho de propiedad privada del suelo, su función social, y derechos relacionados con el medioambiente y vivienda.

El Derecho de propiedad del suelo, por tanto queda definido por:

- La Constitución Española. Fundamentalmente art. 33 Derecho a la propiedad privada.
- RDL 7/2015 con el estatuto básico del suelo. (No sólo en relación al propietario como hemos visto)
- Leyes urbanísticas, competencia de las CAA que desarrollarán las facultades urbanísticas y su ejercicio.
- Ordenamiento territorial y urbanístico, de competencia y ejercicio municipal que integra el contenido detallado y desarrollado de las facultades urbanísticas.

4.1. ESTATUTO BÁSICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

(Ex art 11 TRLSyRU RDL 7/2015)

- El **régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos**, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística
- La **previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra el contenido del derecho de propiedad del suelo**. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos sobre ordenación territorial y urbanística.

(Ex art 12 TRLSyRU RDL 7/2015)

- El derecho de propiedad del suelo comprende las **facultades de uso, disfrute y explotación** del mismo **conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento**, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.
- Comprende asimismo la **facultad de disposición**, siempre que su ejercicio no infrinja **el régimen de formación de fincas y parcelas** y de relación entre ellas (...).
- Las facultades del propietario alcanzan al **vuelo y al subsuelo** hasta donde determinen los **instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables** y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

4.2. EN SITUACIÓN BÁSICA RURAL:

4.2.1. DERECHOS : (Ex art 13 TRLSyRU RDL 7/2015)

- **Usar, disfrutar** y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, **al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado** a la utilización racional de los recursos naturales.
- La **utilización** de los terrenos con **valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos** que sean **objeto de protección por la legislación** aplicable, quedará siempre **sometida a la preservación de dichos valores**, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella **legislación expresamente autorice**.
- Con **carácter excepcional** y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse **actos y usos** específicos que sean de **interés público** o social, **que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales**, o que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística **prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado** las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

- a) El derecho de **consulta** a las Administraciones competentes, sobre los **criterios y previsiones de la ordenación urbanística**, de los planes y proyectos sectoriales, y de **las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización** con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, **la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación**, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar **derecho a la indemnización de los gastos** en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

- b) El derecho de **elaborar y presentar el instrumento de ordenación** que corresponda, **cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución**.
- c) El derecho a **participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización**, en un régimen de **equitativa distribución de beneficios y cargas** entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

- d) La **realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen** por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

- e) El derecho **de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con (...) su naturaleza y uso rural**, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.
- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

4.2.3. DEBERES Y CARGAS : (Ex art 16 TRLSyRU RDL 7/2015)

- (...) **Deber de conservarlo** (que) supone **costear y ejecutar las obras necesarias** para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de **evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales**; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.
- Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de **satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación** sobre ordenación territorial y urbanística, para **legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria**, así como el de **costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones** y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
- En este suelo quedan **prohibidas las parcelaciones urbanísticas**, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier **tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal** o de similar naturaleza.
- Cuando el suelo en situación rural esté sometido **al régimen de una actuación de transformación urbanística**, el propietario deberá asumir, como **carga real**, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en **un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas**, así como **permitir ocupar** los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al **responsable de ejecutar la actuación**, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

4.3. EN SITUACIÓN BÁSICA URBANIZADO:

4.3.1. DERECHOS: (Ex art 14 TRLSyRU RDL 7/2015)

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado anterior, en su caso, las siguientes:

- a) **Completar la urbanización** de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.
- b) **Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos** para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para **mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación**.
- c) **Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación** en un **régimen de justa distribución de beneficios y cargas**, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.
- d) **Obtener**, en su caso, la conformidad o **autorización administrativas** correspondientes **para realizar cualquiera de las actuaciones sobre el medio urbano**, lo que **determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal**, de las **fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal**.

o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

4.3.2. DEBERES Y CARGAS : (Ex art 17 TRLSyRU RDL 7/2015)

- En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de **completar la urbanización** de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los **plazos establecidos** en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.
- Cuando la **Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano**, el propietario tendrá el **deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas** que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).
- En particular, cuando se trate **de edificaciones, el deber legal de conservación** comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:
 - a) Satisfacer, con carácter general, **los requisitos básicos de la edificación** establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - b) **Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales** que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.
- Acometer las obras de conservación que la Administración ordene, como parte del deber de conservación por **motivos turísticos o culturales**, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, con el **límite de coste de las obras** a cargo de los propietarios de la **mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente** al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.
- La realización de las **actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además** de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:
 - a) Los propietarios y los **titulares de derechos de uso** otorgados por ellos, **en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación**. En ausencia de éste, o cuando el contrato **no contenga cláusula alguna** relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, **en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario** de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.
 - b) Las **comunidades de propietarios** y, en su caso, las **agrupaciones de comunidades** de propietarios, así como **las cooperativas de viviendas**, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o **complejo inmobiliario** en régimen de propiedad horizontal y de los **condominios**, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.
 - c) Las **Administraciones Públicas**, cuando **afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios** de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

4.4. DEBERES Y CARGAS (INDEPENDIEMENTE DE SU SITUACIÓN BÁSICA):

(Ex art 15 TRLSyRU RDL 7/2015)

- a) Dedicarlos a **usos que sean compatibles** con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) **Conservarlos** en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
 - c) Realizar las **obras adicionales que la Administración ordene** por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.
- El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general. [\(Ver el límite mencionado en el punto anterior.\)](#)

Cuando no se cumpla esta obligación, la ejecución subsidiaria por parte de la administración puede elevar este límite hasta el 75%, sin perjuicio de las medidas de compulsión que puedan tomarse para obligar a ejecutar.

5. DESARROLLO DE LA LEY DEL SUELO

Varios son los preceptos de la Ley en los que se alude a un posterior desarrollo reglamentario.

Desde esta perspectiva, el **Reglamento, aprobado por RD 1492/2011, desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a «la valoración inmobiliaria»**, con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios. El Tribunal Constitucional atribuyó en su Sentencia 61/1997, la competencia del legislador estatal en materia de valoraciones sólo en aquellos casos que se trataba de otorgar un tratamiento igualitario de todos los ciudadanos ante determinadas relaciones de los mismos con las Administraciones Públicas. Por ello, este desarrollo recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer otras legislaciones especiales y sus normas de desarrollo, como pueden ser, especialmente, las de carácter financiero y tributario.

El desarrollo del nuevo régimen de valoraciones establecido por la Ley es pues de indudable trascendencia, no sólo porque no habían sido desarrollados reglamentariamente los criterios de valoración de las legislaciones anteriores, sino también por el hecho de que, por primera vez desde que las Comunidades Autónomas asumieran las competencias exclusivas en materia de urbanismo, el Estado ha procedido a desarrollar reglamentariamente una el Estado ha procedido a desarrollar reglamentariamente una Ley de Suelo. La regulación reglamentaria se distribuye en cinco Capítulos y cuatro Anexos.

Finalmente, señalar que **aunque la Ley de Suelo haya sido objeto de refundición posterior con la Ley 8/2013 de RRR a través del TRLSRU RDL 7/2015, el reglamento de valoraciones permanece vigente.**

[Nota. Este epígrafe esta tomado directamente de la propia EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL RD1492/2011. El contenido del RD 1492/2011 es objeto del tema 7 del bloque III.](#)

Además hay que recordar que esta Ley supone regular condiciones básicas. Y que compete a las CCAA y entidades locales el desarrollo normativo legal y reglamentario en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.